

IC IMMOBILIEN HOLDING AG

FRANKFURT AM MAIN

TESTATSEXEMPLAR

DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2019

UND DES LAGEBERICHTS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Bilanz

	Anhang	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A K T I V A			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	(3)	11.730,00	14.790,00
II. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	(4)	85.006,34	86.223,47
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		6.132.336,38	6.132.336,38
2. Beteiligungen		24.000,00	24.000,00
	(5)	<u>6.156.336,38</u>	<u>6.156.336,38</u>
		<u>6.253.072,72</u>	<u>6.257.349,85</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		26.180,00	521,27
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(6)	789.268,32	293.672,83
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	11.905,20
4. Forderungen gegen Gesellschafter	(7)	100.157,94	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	(8)	245.736,88	356.411,33
		<u>1.161.343,14</u>	<u>662.510,63</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.807.358,59	3.385.840,07
		<u>3.968.701,73</u>	<u>4.048.350,70</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		<u>12.042,24</u>	<u>13.949,84</u>
		<u>10.233.816,69</u>	<u>10.319.650,39</u>
P A S S I V A			
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	(9)	3.011.664,00	3.011.664,00
II. Kapitalrücklage		25.169.418,00	25.169.418,00
III. Gewinnrücklagen		1.043.349,29	1.043.349,29
IV. Bilanzverlust		-24.451.424,58	-24.443.773,26
		<u>4.773.006,71</u>	<u>4.780.658,03</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	1.821.324,58	1.780.508,71
2. Steuerrückstellungen	(11)	60.000,00	5.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	(11)	802.551,99	830.216,74
		<u>2.683.876,57</u>	<u>2.615.725,45</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(12)	397.408,77	151.396,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(13)	2.057.605,11	2.474.307,56
3. Sonstige Verbindlichkeiten	(14)	321.919,53	297.562,89
		<u>2.776.933,41</u>	<u>2.923.266,91</u>
		<u>10.233.816,69</u>	<u>10.319.650,39</u>

IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung

		2019	2018
	Anhang	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	(16)	3.884.562,19	4.079.071,38
2. Sonstige betriebliche Erträge	(17)	189.702,40	674.977,06
3. Materialaufwand		<u>-29.945,03</u>	<u>-204.270,51</u>
4. Rohergebnis		4.044.319,56	4.549.777,93
5. Personalaufwand	(18)	-2.289.894,78	-2.641.647,49
6. Abschreibungen		-30.400,97	-18.755,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>-1.770.307,74</u>	<u>-2.412.933,21</u>
8. Betriebsergebnis		-46.283,93	-523.557,84
9. Zinsen und ähnliche Erträge	(19)	58.166,50	73.257,21
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(20)	-84.081,21	-113.632,51
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(21)	<u>64.693,65</u>	<u>0,00</u>
12. Ergebnis nach Steuern		-7.504,99	-563.933,14
13. Sonstige Steuern		<u>-146,33</u>	<u>-8.968,75</u>
14. Jahresfehlbetrag		-7.651,32	-572.901,89
15. Verlustvortrag		<u>-24.443.773,26</u>	<u>-23.870.871,37</u>
16. Bilanzverlust		<u>-24.451.424,58</u>	<u>-24.443.773,26</u>

IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Anhang

(1) Allgemeine Angaben

Gründung – Die Gesellschaft wurde am 14. Dezember 2001 gegründet. Sie ist beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der HRB 107030 eingetragen.

Sitz der Gesellschaft ist in Frankfurt am Main.

Gegenstand des Unternehmens ist die vermögensverwaltende Tätigkeit im Bereich von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere im Immobilienbereich. Die Gesellschaft kann auch in Immobilien direkt investieren.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind. Zu diesem Zweck darf sie im In- und Ausland andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an diesen beteiligen und deren Geschäftsführung übernehmen sowie Unternehmensverträge abschließen.

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

(2) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Maßgebende Rechnungslegungsvorschriften – Der Jahresabschluss wird nach den für alle Kaufleute geltenden Vorschriften, den Vorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen der Satzung aufgestellt. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne der handelsrechtlichen Vorschriften.

Fortführung der Unternehmenstätigkeit – Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Bezüglich der Chancen und Risiken für die Gesellschaft wird auf den Lagebericht verwiesen.

Grundlage für die Aufstellung sind das HGB und einschlägige Gesetze.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** sind gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten worden.

Erworbene **Software-Lizenzen** werden mit den Kosten aktiviert, die für den Erwerb der Lizenzen und Nutzbarmachung der Software angefallen sind. Die aktivierten Kosten werden linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer (3 - 5 Jahre) abgeschrieben. Mit der Entwicklung und Pflege von Software verbundene Kosten werden sofort als Aufwand erfasst.

Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und linear über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Gewinne und Verluste aus Abgängen ergeben sich aus der Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die **Finanzanlagen** werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen, um die Vermögensgegenstände mit dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert anzusetzen. Zuschreibungen bis zur Höhe der Anschaffungskosten werden vorgenommen, wenn die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr bestehen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten oder mit den niedrigeren beizulegenden Werten am Bilanzstichtag angesetzt.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nennwerten angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** ist in Höhe der im Voraus geleisteten Zahlungen gebildet, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünfzehn Jahren ergibt. Dieser Abzinsungssatz wird von der Deutschen Bundesbank ermittelt und monatlich bekannt gegeben.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, wenn für die Gesellschaft am Bilanzstichtag eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus Ereignissen der Vergangenheit entstanden ist und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Rückstellungen für drohende Verluste aus ungünstigen Verträgen werden gebildet, wenn der aus dem Vertrag resultierende erwartete wirtschaftliche Nutzen geringer ist als die zur Vertragserfüllung unvermeidbaren Kosten.

Verbindlichkeiten – Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zinserträge werden unter Berücksichtigung des ausstehenden Kapitalbetrags und des geltenden Zinssatzes zeitanteilig vereinnahmt.

Gewinnausschüttungen aus Anteilen werden erfasst, wenn der Rechtsanspruch des Anteilseigners aus Anteilen entstanden ist.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Position beinhaltet Software, die über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben wird.

(4) Sachanlagen

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Betriebs- und Geschäftsausstattung, die über eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben wird.

(5) Finanzanlagen

	Anteile an verbundenen Unternehmen EUR	Ausleihungen an verbundene Unternehmen EUR	Beteiligungen EUR	Ausleihungen an Beteiligungs- unternehmen EUR	Gesamt EUR
Anschaffungskosten					
Stand 1. Januar 2019	13.272.807,97	0,00	24.000,00	0,00	13.296.807,97
Zugänge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31. Dezember 2019	13.272.807,97	0,00	24.000,00	0,00	13.296.807,97
Aufgelaufene Abschreibungen					
Stand 1. Januar 2019	7.140.471,59	0,00	0,00	0,00	7.140.471,59
Zugänge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand 31. Dezember 2019	7.140.471,59	0,00	0,00	0,00	7.140.471,59
Buchwerte					
Stand 1. Januar 2019	6.132.336,38	0,00	24.000,00	0,00	6.156.336,38
Stand 31. Dezember 2019	6.132.336,38	0,00	24.000,00	0,00	6.156.336,38

Nr.	Anteil am Kapital in % 31.12.2019	gehalten von Nr.	Eigen- kapital 31.12.2019 in TEUR	Jahres- ergebnis 2019 in TEUR
1				
1	IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main			
2	100	1	65	-249
3	100	1	1.230	408
4	100	1	52	-136
5	33	1	336	284

Die IC Treveria Property Management GmbH, München, wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2019 auf die IC Property Management GmbH, München verschmolzen.

(6) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 789 (Vorjahr TEUR 294). Die Forderungen bestehen gegen die IC Property Management GmbH in Höhe von TEUR 449 (Vorjahr TEUR 111) und gegen die IC Asset Management GmbH von TEUR 340 (Vorjahr TEUR 183).

Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um jeweils gegenseitig darlehensweise, verzinslich angelegte Liquiditätsüberhänge sowie um die Salden aus dem laufenden Verrechnungsverkehr. Die Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

(7) Forderungen gegen Gesellschafter

Die Forderungen gegen Gesellschafter bestehen in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr TEUR 0) und betreffen eine Forderung gegen die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main. Diese basiert auf der Weiterbelastung der Kosten für die Einberufung und Durchführung der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. Dezember 2019 gemäß Zusage der Kostenübernahme vom 1. November 2019.

(8) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen aus debitorischen Kreditoren in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr TEUR 12) sowie Kautionen in Höhe von TEUR 210 (Vorjahr TEUR 210). Die Kautionen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Alle anderen sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

(9) Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 3.011.664 und ist eingeteilt in 3.011.664 Stückaktien. Die Kapitalrücklage enthält Agien aus Kapitalerhöhungen sowie andere Zuzahlungen in das Eigenkapital. Die Gewinnrücklagen betreffen andere Gewinnrücklagen.

(10) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen betreffen die Verpflichtungen aus Einzelzusagen und Gehaltsumwandlungen. Letztere sind auf die Leistungen aus der Rückdeckungsversicherung beschränkt.

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten der Mercer Deutschland GmbH, München. Für den Rechnungszinsfuß wurde im Geschäftsjahr der gesetzlich vorgeschriebene 10-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 2,71 % angewendet. Im Vergleich zum 7-Jahres-Durchschnittszinssatz in Höhe von 1,97 % ergibt sich eine um TEUR 163 niedrigere Pensionsrückstellung. Dieser Unterschiedsbetrag ist nach § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrt. Der das zukünftige Gehalts- und Rentenniveau widerspiegelnde Wachstumsfaktor beträgt 1,50 % p.a. Aus der durch das BilMOG erforderlichen Bewertungsänderung entstand ein Aufwand von TEUR 17, der in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurde. Der verbleibende Unterschiedsbetrag, der bislang nicht verteilt wurde, beträgt TEUR 83. Der beizulegende Zeitwert des Versicherungsanspruchs, der auch den Anschaffungskosten entspricht, in Höhe von TEUR 231 wurde mit der Pensionsrückstellung saldiert.

(11) Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen in angemessener Höhe alle erkennbaren Risiken für ungewisse Verbindlichkeiten. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen im Personalbereich sowie für ausstehende Rechnungen.

Nach derzeit geltendem Recht sind die steuerlichen Verlustvorträge der IC Immobilien Holding AG durch die Bekanntgabe der E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH über den Besitz der Mehrheitsanteile (97,13 %) an der IC Immobilien Holding AG mit Wirkung zum 1. Juli 2019 untergegangen.

(12) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(13) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um jeweils gegenseitig darlehensweise, verzinslich angelegte Liquiditätsüberhänge sowie um die Salden aus dem laufenden Verrechnungsverkehr. Zum 31. Dezember 2019 bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.058 (Vorjahr TEUR 2.025) gegenüber der IC Immobilien Service GmbH und gegenüber IC Treveria Property Management GmbH in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 449). Die Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

(14) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 322 (Vorjahr TEUR 298). Die sonstigen Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

(15) Finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen von Miet- und Pachtverträgen, die als "operating lease" zu qualifizieren sind, mietet die Gesellschaft für eigene Zwecke genutzte Büroflächen an verschiedenen Standorten. Darüber hinaus wurden durch die Gesellschaft Leasingverträge über KFZ, IT Hardware und Software abgeschlossen. Die aufgrund unkündbarer Verträge künftig zu leistenden Mindestzahlungen betragen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Innerhalb eines Jahres	1.448,5	1.267,4
Zwischen 1 bis 5 Jahren	1.541,3	1.959,2
Nach mehr als 5 Jahren	0,0	0,0
	<u>2.989,8</u>	<u>3.226,6</u>

Haftungsverhältnisse

Zur Durchsetzung besserer Vertragskonditionen hat die IC Immobilien Holding AG für ihre 100%-ige Tochtergesellschaft, die IC Property Management GmbH, zwei Patronatserklärungen in Bezug auf die Erfüllung von Verpflichtungen aus Property-Management-Verträgen abgegeben. Der Patron übernimmt gegenüber den Gläubigern die unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Verpflichtung, dass der Protegé seinen gegenwärtigen und zukünftigen Verpflichtungen nachkommen kann und steht dafür ein, dass der Protegé seine vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllt. Das geschätzte Volumen beträgt ca. EUR 1,2 Mio.

Auf Grund der Erfahrungen aus der Vergangenheit und des fortlaufenden Monitorings der Liquiditätssituation der Tochtergesellschaften ist nach aktueller Einschätzung das Risiko als gering anzusehen und es ist nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

(16) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen die Weiterverrechnung von Dienstleistungen an die Tochtergesellschaften.

(17) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr TEUR 162) sowie außergewöhnliche Erträge in Höhe von TEUR 100 aus der Weiterbelastung von Kosten an die Gesellschafterin E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH enthalten. Die Weiterbelastung an die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH betrifft die Kosten für die Einberufung und Durchführung der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. Dezember 2019 gemäß Zusage der Kostenübernahme vom 1. November 2019.

(18) Personalaufwand

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	1.944	2.128
soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	346	514
	<u>2.290</u>	<u>2.642</u>

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr TEUR 258) enthalten.

(19) Zinsen und ähnliche Erträge

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Zinsen aus verbundenen Unternehmen	47	67
Übrige Zinsen	11	6
	<u>58</u>	<u>73</u>

(20) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Zinsen an verbundene Unternehmen	7	21
Bankzinsen	9	2
Sonstige Darlehenszinsen	0	20
Aufzinsung von Rückstellungen	68	71
	<u>84</u>	<u>114</u>

(21) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen periodenfremde Erstattungen für Vorjahre in Höhe von TEUR 65.

(22) Anzahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer beträgt 23 (Vorjahr 25).

(23) Vorstand

Markus Reinert FRICS, Alleinvorstand, Korschenbroich

(24) Aufsichtsrat

Dr. Rainer Stockmann, Vorsitzender, Rechtsanwalt, Berlin

Christoph Groß, stellvertretender Vorsitzender, Wirtschaftsprüfer, Mainz

Jan Bettink, Bankkaufmann, Köln

(25) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. Dezember 2019 hat die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre auf die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschlossen. Der Übertragungsbeschluss wurde am 23. Januar 2020 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Seit diesem Zeitpunkt ist die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH demnach Alleinaktionärin der Gesellschaft.

Am 11. Juni 2020 hat Herr Prof. Andreas-Norbert Fay, Pontresina, der Gesellschaft mitgeteilt, dass er von der E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH 724.556 Stück Aktien erworben hat. Mit Depotauszug vom 6. Juli 2020 hat Herr Prof. Fay der Gesellschaft den vorgenannten Aktienbesitz nachgewiesen. Herr Prof. Fay hält danach seit 6. Juli 2020 ca. 24,0583 % der Aktien an der Gesellschaft.

Durch die Ausbreitung des Corona Virus (Covid 19) seit Anfang 2020 und seiner verheerenden Auswirkungen auf die globale, europäische und deutsche Wirtschaft befindet sich die Weltwirtschaft in der historisch schwierigsten wirtschaftlichen Situation, deren kurz-, mittel- und langfristige Auswirkungen in keinsten Form absehbar sind. Diese Krise wird auch die globale Immobilienwirtschaft in vielfacher Form hart treffen. Daraus ableitend kann für die globale, europäische und deutsche Immobilienwirtschaft zum jetzigen Zeitpunkt keine kurz-, mittel- und langfristige Prognose im Hinblick auf die zukünftige generelle Entwicklung getroffen werden. Die Auswirkungen der Krise auf die verschiedenen Asset Klassen, die Investmentaktivitäten, die sich verändernden globalen Kapitalströme, den Flächenbedarf, das sich verändernde Nutzerverhalten und die verschiedenen Marktteilnehmer werden sehr unterschiedlich sein.

Frankfurt am Main, den 6. Juli 2020



Markus Reinert FRICS

Alleinvorstand IC Immobilien Holding AG

IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Lagebericht für das Geschäftsjahr 01.01.2019 – 31.12.2019

1. Wirtschaftliches Umfeld

Die seit vielen Jahren unverändert stabile wirtschaftliche Lage in Deutschland verbunden mit einem weiterhin anhaltenden international historisch tiefem Zinsniveau sind maßgebliche Gründe für hohe Immobilieninvestitionen in Deutschland. Der gewerbliche Bürovermietungs- und Investmentmarkt in Deutschland entwickelte sich in 2019, wie schon in den Vorjahren, weiterhin positiv. Insgesamt wurde ein Büroflächenumsatz von ca. 4,0 Mio. m² in den sieben größten deutschen Immobilienmärkten München, Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf und Stuttgart erzielt. Dies bedeutet eine Steigerung von ca. 5 % bzw. ca. 200.000 m² Büroflächenumsatz im Vergleich zu 2018. Die durchschnittliche Bürovermietungsquote in einer 10-Jahresbetrachtung liegt bei ca. 3,3 Mio. m².

Der gesamte Büroflächenleerstand reduzierte sich in 2019 weiterhin und liegt in den vorgenannten sieben Immobilienhochburgen zum Ende des Jahres 2019 bei ca. 2,7 Mio. m², was einer Leerstandsquote von ca. 2,9 % entspricht.

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreichte in 2019 ein Transaktionsvolumen von ca. EUR 70 Mrd. und erzielte damit ein Rekordergebnis, welches es in dieser Form bis dato nicht gegeben hat. Gegenüber dem Vorjahr 2018, mit einem Transaktionsvolumen von ca. EUR 60 Mrd., konnte nochmals eine wesentliche Steigerung von ca. 17 % bzw. ca. EUR 10 Mrd. erreicht werden. Damit wurde bereits das fünfte Jahr in Folge ein Transaktionsvolumen von mehr als EUR 50 Mrd. erzielt.

Die IC Immobilien Gruppe konnte von diesen positiven Marktentwicklungen profitieren und das Konzernergebnis weiterhin verbessern. Die Kunden- und Marktwahrnehmung als professioneller, im Immobilienmarkt bekannter und gefragter Player, wurde weiterhin deutlich gesteigert.

Durch die Ausbreitung des Corona Virus (Covid 19) seit Anfang 2020 und seiner verheerenden Auswirkungen auf die globale, europäische und deutsche Wirtschaft befindet sich die Weltwirtschaft in der historisch schwierigsten wirtschaftlichen Situation, deren kurz-, mittel- und langfristige Auswirkungen in keinsten Form absehbar sind.

Diese Krise wird auch die globale Immobilienwirtschaft in vielfacher Form hart treffen.

Daraus ableitend kann für die globale, europäische und deutsche Immobilienwirtschaft zum jetzigen Zeitpunkt keine kurz-, mittel- und langfristige Prognose im Hinblick auf die zukünftige generelle Entwicklung getroffen werden.

Die Auswirkungen der Krise auf die verschiedenen Asset Klassen, die Investmentaktivitäten, die sich verändernden globalen Kapitalströme, den Flächenbedarf, das sich verändernde Nutzerverhalten und die verschiedenen Marktteilnehmer werden sehr unterschiedlich sein.

Für Deutschland betrachtet kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der deutsche Immobilienmarkt einmal mehr als „sicherer Hafen“ im weltweiten Kontext gelten wird. Maßgebliche Faktoren hierfür sind zum Beispiel eine geringe Staatsverschuldung im weltweiten und europäischen Vergleich, niedrige Arbeitslosigkeit und ein sehr gutes und stabiles Gesundheitswesen.

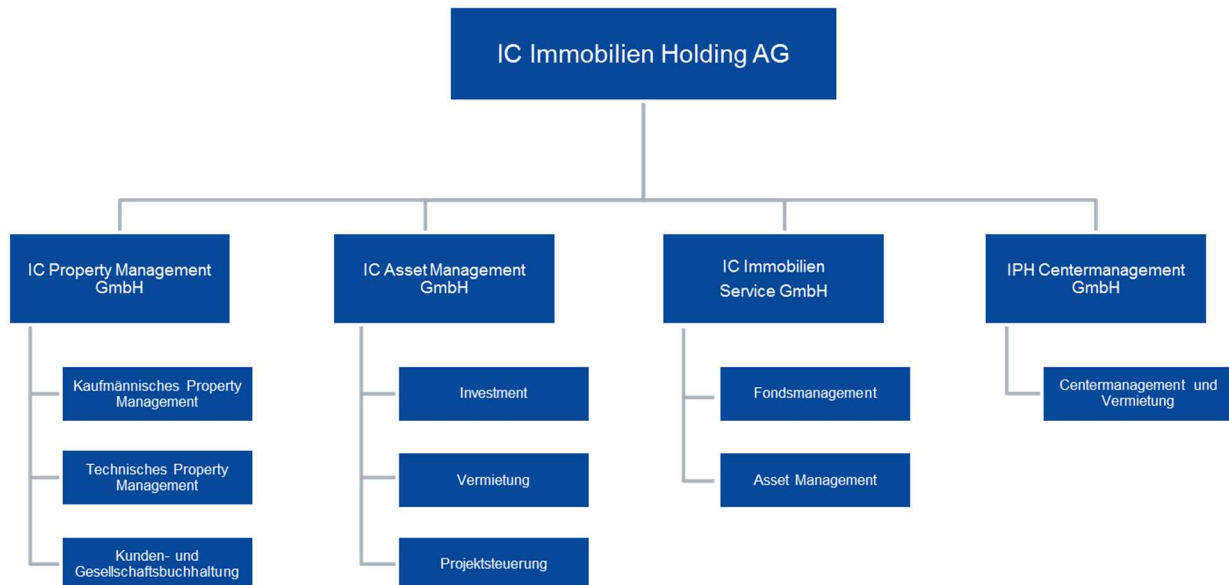
2. Die IC Immobilien Gruppe

Die IC Immobilien Gruppe ist einer der größten Premium-Full-Service-Dienstleister für gewerbliche Immobilien in Deutschland. Wir arbeiten seit über 30 Jahren mit nationalen und internationalen Investoren zusammen, betreuen mehr als EUR 10 Mrd. Assets under Management verteilt auf ca. 350 Objekte und bieten dabei ein vollumfängliches Leistungsspektrum aus Property Management, Asset Management, Projektsteuerung, Centermanagement, Vermietung, Investment und Fondsmanagement. Zu unseren Kunden gehören nationale wie internationale institutionelle Investoren, Immobilienfonds, Versicherungskonzerne, Pensionskassen, Stiftungen, Family Offices u. a. Darüber hinaus betreuen wir ca. 20 geschlossene Immobilienfonds für mehr als 10.000 Anleger. Mit einer regionalen Präsenz von sieben Niederlassungen sind wir an den TOP Immobilienstandorten in Deutschland vertreten. Unser leistungsstarkes SAP-System ist ein wesentlicher Baustein für unsere qualitativ hochwertigen Dienstleistungen – darüber hinaus verfügen wir über langjährige Erfahrung mit anderen nationalen und internationalen IT-Systemen, wie z. B. YARDI, MRI, iMS, iX-House u. a.

Seit 2018 verfügt die IC Immobilien Gruppe über ein zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001:2015 und ist akkreditiertes Mitglied der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), dem in der Immobilienbranche weltweit anerkanntesten Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen.

Die Struktur der IC Immobilien Gruppe

Der Konzern besteht aus der IC Immobilien Holding AG und den operativen Gesellschaften: IC Property Management GmbH, IC Asset Management GmbH, IC Immobilien Service GmbH und IPH Centermanagement GmbH. Die IC Immobilien Holding AG wird zusammen mit ihren operativen Gesellschaften auch als IC Immobilien Gruppe bezeichnet.



3. Geschäftsverlauf

Die IC Immobilien Holding AG ist die Dachgesellschaft der IC Immobilien Gruppe. Sie entfaltet keine eigene, nach außen gerichtete Geschäftstätigkeit. Sie stellt den Gesellschaften der Unternehmensgruppe zentral die intern erforderlichen Dienstleistungen zur Verfügung. Dies betrifft die typischen Holdingfunktionen, insbesondere die Bereiche Recht, Versicherungen, Konzernbuchhaltung, Controlling, Treasury, Marketing, Kommunikation, IT, Organisation, PR, Konzernfinanzierung, Personalmanagement, Personalentwicklung und Recruiting.

Das Ergebnis wird aufgrund der Holdingfunktion der Gesellschaft wesentlich von den Ergebnissen der Tochtergesellschaften und der übrigen Beteiligungen geprägt.

Die betrieblichen Kosten werden im Rahmen von Umlagen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen an die Tochtergesellschaften weiterbelastet.

Der grundsätzliche Umfang der Tätigkeiten in der IC Immobilien Holding AG hat sich in 2019 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Mit Schreiben vom 1. Juli 2019 informierte die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main (vormals: Würzburg), eingetragen ins Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 116692 (im Folgenden E.L.A.), den Vorstand der Gesellschaft darüber, dass sie 2.925.369 Stückaktien, dies entspricht 97,13 % des Grundkapitals, der IC Immobilien Holding AG hält. Die E.L.A. stellte das Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 AktG, dass die Hauptversammlung der IC Immobilien Holding AG die Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter auf die E.L.A. als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt.

E.L.A. ist eine 100% ige Tochtergesellschaft der FAY Invest AG, Cham, Schweiz. Die FAY Invest AG hat der Gesellschaft mit Schreiben vom 9. Juli 2019 den über die E.L.A. mittelbar gehaltenen Anteilsbesitz gemeldet. Wer die Gesellschafter der FAY Invest AG sind, war auch auf Nachfrage nicht zu ermitteln. Weitere Stimmrechtsmeldungen sind der Gesellschaft nicht zugegangen. Auch sind der Gesellschaft mit Ausnahme der E.L.A. und der FAY Invest AG keine weiteren mit diesen verbundenen Unternehmen bekannt. Ein Beherrschungsvertrag besteht weder mit der E.L.A. noch mit der FAY Invest AG.

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. Dezember 2019 hat die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre auf die E.L.A. als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschlossen. Der Übertragungsbeschluss wurde am 23. Januar 2020 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Seit diesem Zeitpunkt ist die E.L.A. demnach Alleinaktionärin der Gesellschaft.

Ab dem 1. Juli 2019 war die Gesellschaft somit eine von der E.L.A. abhängige Gesellschaft im Sinne von § 17 Abs. 2 AktG.

4. Ertragslage

Die Umsatzerlöse reduzierten sich im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr von EUR 4,1 Mio. um EUR 0,2 Mio. auf EUR 3,9 Mio. Dies lag im Wesentlichen an der Reduzierung der Weiterbelastungen von Dienstleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich von EUR 0,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 0,2 Mio. im Berichtsjahr, was im Wesentlichen auf einen außergewöhnlichen Ertrag im Vorjahr aus der Auflösung einer Wertberichtigung auf ein Darlehen an die IC Immobilien Service GmbH in Höhe von EUR 0,4 Mio. beruht.

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 2,6 Mio. um EUR 0,3 Mio. auf EUR 2,3 Mio. reduziert, was auf einen leichten Rückgang des durchschnittlichen Personalbestandes zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich von EUR 2,4 Mio. um EUR 0,6 Mio. auf EUR 1,8 Mio. gesunken. Dies lag im Wesentlichen daran, dass im Geschäftsjahr 2018 ein Forderungsverzicht in Höhe von EUR 1,0 Mio. vorgenommen wurde. Gestiegen sind dagegen die IT Kosten, die Kosten für Zeitarbeitskräfte sowie die Rechts- und Beratungskosten, die jeweils um EUR 0,1 Mio. höher lagen als im Vorjahr.

Das Betriebsergebnis hat sich infolgedessen von EUR -0,5 Mio. in 2018 auf EUR 0,0 Mio. in 2019 verbessert.

Auch das Jahresergebnis für 2019 steigerte sich somit im Vorjahresvergleich deutlich von EUR -0,6 Mio. auf EUR 0,0 Mio.

5. Vermögens- und Finanzlage

5.1. Wesentliche Entwicklungen

Innerhalb der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens gab es im Geschäftsjahr keine wesentlichen Veränderungen in Form von Investitionen, Abgängen oder Abschreibungen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich von EUR 0,7 Mio. im Vorjahr um EUR 0,5 Mio. auf EUR 1,2 Mio., was im Wesentlichen auf die Erhöhung der Forderungen gegen Konzerngesellschaften um EUR 0,5 Mio. sowie den Rückgang der Forderung aus Steuern um EUR 0,1 Mio. zurückzuführen ist. Darüber hinaus ist in dieser Position eine Forderung gegen die Gesellschafterin E.L.A Vermögensverwaltung GmbH in Höhe von EUR 0,1 Mio. enthalten. Diese basiert auf der Weiterbelastung der Kosten für die Einberufung und Durchführung der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. Dezember 2019 gemäß Zusage der Kostenübernahme vom 1. November 2019.

Die liquiden Mittel sind von EUR 3,4 Mio. um EUR 0,6 Mio. auf EUR 2,8 Mio. gesunken.

Das annähernd ausgeglichene Jahresergebnis (Vorjahr EUR -0,5 Mio.) reduzierte das Eigenkapital nur unmerklich. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich dabei leicht von 46,3 % im Vorjahr auf 46,6 % in 2019.

Das Grundkapital beträgt zum Bilanzstichtag unverändert zum Vorjahr EUR 3.011.664 und ist eingeteilt in 3.011.664 Stückaktien.

Die Rückstellungen sind im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,1 Mio. leicht gestiegen.

Die Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr von EUR 2,9 Mio. auf EUR 2,8 Mio. zurückgegangen. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften.

5.2 Zusammenfassende Beurteilung des Vorstands zum Geschäftsverlauf im Berichtsjahr

Das im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresergebnis liegt bei EUR 0,0 Mio. und liegt damit auf dem für das Jahr 2019 prognostizierten ausgeglichenen Niveau. Insofern wird die Geschäfts- und Ergebnisentwicklung der Gesellschaft positiv eingeschätzt.

6. Personal

In der Gesellschaft waren in 2019 im Durchschnitt 23 (Vorjahr 25) Mitarbeiter inklusive des Vorstands beschäftigt.

7. Chancen- und Risikobericht

Die IC Immobilien Holding AG legt als Muttergesellschaft, wie auch in der gesamten Unternehmensgruppe, großen Wert auf eine umfassende und transparente Erfassung der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Wir überprüfen den Prozess des Risikomanagements von der Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung bis zur Überwachung der Risiken laufend.

Basis hierfür ist unser langfristiger strategischer Businessplan mit der Darstellung aller wichtigen Umsatz- und Aufwandsgrößen. Dieser wird auf ein Jahresbudget und auf eine monatliche Soll-/Ist-Betrachtung

heruntergebrochen. Hinzu kommt eine Liquiditätsplanung auf Jahres- und auf Monatsbasis sowie eine wöchentliche Darstellung der offenen Posten.

Für jeden Kunden wird eine monatliche Aktivitätenliste geführt, auf der der Stand der zu erbringenden Aufgaben dargestellt ist. Neben den wichtigen Performance Kennzahlen wird dabei auch möglichst frühzeitig auf Risiken hingewiesen, um ein rechtzeitiges Gegensteuern zu ermöglichen.

7.1 Risiken in den Geschäftsbereichen

Die Risiken unserer Tochtergesellschaften wirken sich auch auf die IC Immobilien Holding AG aus und lassen sich im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Vorjahr wie folgt beschreiben:

7.1.1 Geschäftsbereich Property Management

- Verlust von Kunden durch qualitativ schlechte Leistungserbringung
- Höherer Personaleinsatz und -kosten durch z. B. höhere oder unpräzise Kundenanforderungen, steigende gesetzliche Anforderungen oder Besonderheiten im Objekt
- Haftungsrisiken z. B. durch das nicht rechtzeitige Erkennen von Havarien in den Objekten
- Risiken aus der Personalfluktuaton und den damit verbundenen Personalbeschaffungsrisiken

7.1.2 Geschäftsbereich Asset Management

Im Wesentlichen vergleichbar mit den Risiken im Property Management sind die Risiken im Asset Management. Hinzu kommen jedoch:

- Risiken aus der Volatilität des Immobilienmarktes und der damit nicht einschätzbaren Realisierungswahrscheinlichkeit von z. B. Vermietungs- und Investorlöhnen
- Risiken aus der Nichtbeachtung und Fehleinschätzung bei der Steuerung technischer Maßnahmen im Objekt
- Risiken aus dem Gewährleistungsmanagement
- Risiken aus der Kostenplanung und Kostenkontrolle
- Risiken aus der Steuerung und Überwachung von Architekten- und Ingenieurleistungen
- Risiken aus der generellen Projektsteuerung

7.1.3 Geschäftsbereich Fondsmanagement

Im Wesentlichen vergleichbar mit den Risiken im Asset Management sind die Risiken im Fondsmanagement.

Hinzu kommen jedoch:

- Haftungsrisiken aus der Zeit der Fondsemission
- Haftungsrisiken aus der Beratung von Anlegern

7.2 Übergeordnete Risiken der Unternehmensgruppe

- Grundsätzlich besteht in der Unternehmensgruppe ein Risiko in der rechtzeitigen, ausreichenden, kapazitiven und qualitativen Personalbesetzung.
- Ferner ist die Unternehmensgruppe im besonderen Maße von einer beständig funktionierenden IT und sonstiger technischer Infrastruktur abhängig.
- Auf der Liquiditätsseite besteht insbesondere ein Risiko darin, dass die Auftraggeber nicht oder nicht zeitgerecht ihre Vergütungen an die Unternehmensgruppe zahlen.
- Durch die Ausbreitung des Corona Virus (Covid 19) seit Anfang 2020 und seiner verheerenden Auswirkungen auf die globale, europäische und deutsche Wirtschaft befindet sich die Weltwirtschaft in der historisch schwierigsten wirtschaftlichen Situation, deren kurz-, mittel- und langfristige Auswirkungen in keinster Form absehbar sind. Diese Krise wird auch die globale Immobilienwirtschaft in vielfacher Form hart treffen.

Die IC Immobilien Holding AG hält als Muttergesellschaft die wesentlichen Anteile an den verbundenen Unternehmen des Konsolidierungskreises. Ferner hat sie als Muttergesellschaft eine zentrale Finanzierungsfunktion für die Unternehmensgruppe. Für die Muttergesellschaft bestehen im Falle der nachhaltigen Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der verbundenen Unternehmen Vermögens- und Ertragsrisiken, die gegebenenfalls eine entsprechende Belastung der Eigenkapitalausstattung der AG nach sich ziehen kann.

Gegenwärtig sind unserer Unternehmensgruppe keine weiteren Risiken bekannt, die einzeln oder in ihrer Gesamtheit zu einer Gefährdung des Unternehmens führen könnten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikolage für den Konzern, mit Ausnahme der noch nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie, nicht verändert.

Vor diesem Hintergrund sieht das Management der Gesellschaft keine Veranlassung, den Konzernabschluss nicht unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufzustellen.

7.3 Chancen

Trotz allem ist davon auszugehen, dass der Anlagedruck gerade bei institutionellen Investoren weiter vorhanden ist und der deutsche Immobilienmarkt seine weltweite Attraktivität behält.

Trotz der vorgenannten Risiken sehen wir, im Rahmen unserer Tätigkeit, für unsere Unternehmensgruppe insbesondere die folgenden Chancen:

- Als etabliertes Unternehmen im Immobilienmarkt und mit unserer bundesweit vorhandenen Größe und Präsenz wird unsere Unternehmensgruppe regelmäßig in den Vergabeprozess neuer Dienstleistungsaufträge einbezogen und kann ihre Wachstumsstrategie gezielt fortsetzen, dies speziell für die Geschäftsbereiche Property- und Asset Management.
- Nationale wie internationale Bestandskunden sind potentielle Auftraggeber für neue Mandate bzw. Mandatserweiterungen.
- Nationale wie internationale Investoren sind neue bzw. potentielle Auftraggeber.
- Durch die stetige Standardisierung von Dienstleistungsprozessen lassen sich weitere Effizienzpotenziale realisieren und somit die Qualität in der Betreuung der Kunden und der Mandate verbessern.
- Durch den stetigen Ausbau aller Geschäftsbereiche lassen sich Ausfälle oder Abgänge einzelner Mandate entsprechend kompensieren.
- Durch das umfassende Leistungsspektrum lassen sich auch gezielt Zusatzerträge oder spezielle Kundenaufträge akquirieren, die zu Sondererträgen führen.

8. Prognosebericht

Deutschland ist eine der stärksten Volkswirtschaften in der Welt, trotz bestehender politischer und geopolitischer Spannungen wie z.B. Handelsembargos, Erhebung von Zöllen, Brexit, Terrorismus, Kriegsgefahren, Klimaschutz, Epidemien und Pandemien.

Durch die Ausbreitung des Corona Virus (Covid 19) seit Anfang 2020 und seiner verheerenden Auswirkungen auf die globale, europäische und deutsche Wirtschaft befindet sich die Weltwirtschaft in der historisch schwierigsten wirtschaftlichen Situation, deren kurz-, mittel- und langfristige Auswirkungen in keinsten Form absehbar sind.

Diese Krise wird auch die globale Immobilienwirtschaft in vielfacher Form hart treffen.

Daraus ableitend kann für die globale, europäische und deutsche Immobilienwirtschaft zum jetzigen Zeitpunkt keine kurz-, mittel- und langfristige Prognose im Hinblick auf die zukünftige generelle Entwicklung getroffen werden.

Die Auswirkungen der Krise auf die verschiedenen Asset Klassen, die Investmentaktivitäten, die sich verändernden globalen Kapitalströme, den Flächenbedarf, das sich verändernde Nutzerverhalten und die verschiedenen Marktteilnehmer werden sehr unterschiedlich sein.

Unser strategisches Ziel ist es, unsere bereits vorhandene starke Marktposition als Premium-Full-Service-Dienstleister rund um die gewerbliche Immobilie kurz-, mittel- und langfristig weiter auszubauen. Dabei stehen unsere Kunden und deren individuelle Bedürfnisse im Fokus unseres Handelns.

Für das Geschäftsjahr 2020 ist eine präzise Prognose kaum möglich. Unsere Unternehmensgruppe strebt, trotz der gegebenen Unsicherheiten, dennoch weiterhin ein in etwa ausgeglichenes Konzernergebnis an. In den Folgejahren werden entsprechend moderat steigende positive Konzernergebnisse erwartet. Aus heutiger Sicht ergibt sich kein zusätzlicher Finanzierungsbedarf.

Für die IC Immobilien Holding AG plant der Vorstand für das Jahr 2020 Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau sowie wiederum ein ausgeglichenes Jahresergebnis.

9. Abhängigkeitsbericht

Der von uns nach § 312 AktG erstellte Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen enthält folgende Schlussbemerkung:

„Die gesetzlichen Vertreter erklären, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die ihnen in den Zeitpunkten bekannt waren, in denen Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt. Aus getroffenen Maßnahmen im Sinne von § 312 AktG, namentlich der Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. Dezember 2019 zur Umsetzung des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre, sind der Gesellschaft Nachteile (Kosten) in Höhe von EUR 100.157,94 entstanden. Die E.L.A. Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, als herrschendes Unternehmen hat am 1. November 2019 verbindlich die Übernahme der für die außerordentliche Hauptversammlung erforderlichen Kosten erklärt.“

Frankfurt am Main, den 6. Juli 2020

Markus Reinert FRICS
Alleinvertand IC Immobilien Holding AG

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IC Immobilien Holding AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 6. Juli 2020

DR. KLEEBERG & PARTNER GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT



Petersen
Wirtschaftsprüfer

ppa.



Nagengast
Wirtschaftsprüfer